

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对龙跃虎所有
位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组一栋在建工
程第2层至第6层房屋建筑物价值评估
资产评估报告

贵州正行评报字（2022）第0010号

贵州正行房地产资产评估有限公司

二〇二二年三月一日

第一册 评估报告目录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况.....	9
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
资产评估报告附件.....	19



声 明



资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场测量所得，并形成了《现场勘查记录》由相关当事人签字确认。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告摘要



云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对龙跃虎所有位于 镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组一栋在建工程第2层至 第6层房屋建筑物价值评估

资 产 评 估 报 告

摘 要

贵州正行房地产资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受镇雄县人民法院的委托，对云南省镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值评估完成了必要的评估程序，按镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》要求出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为镇雄县人民法院。其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、案件当事人：案件当事人主要为原告郎学仙与被告龙跃虎。

三、评估目的：因镇雄县人民法院审理“郎学仙与龙跃虎民间借贷纠纷一案”，需对云南省镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值进行评估，故本次资产评估的目的是为委托人确定龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值提供参考依据。

四、评估对象和范围：根据镇雄县人民法院提供的《司法评估（鉴定）委托书》，评估对象与评估范围为镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2022年01月24日，为便于经济行为实现，本次评估结论的有效使用期为评估基准日起一年，即自2022年01



月 24 日至 2023 年 01 月 23 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：本次评估结论为采用成本法的评估结果。

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第 2 层至第 6 层房屋建筑物价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

采用成本法评估，对镇雄县人民法院委托对龙跃虎位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第 2 层至第 6 层房屋建筑物价值在评估基准日 2022 年 01 月 24 日的市场价值为 131.77 万元（大写：壹佰叁拾壹万柒仟柒佰元整）。评估结果详见如下《资产评估结果明细表》：

资产评估结果明细表

序号	项目名称	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	在建工程	6	2	218.96	1133	24.81
2	在建工程	6	3	218.96	1221	26.74
3	在建工程	6	4	218.96	1221	26.74
4	在建工程	6	5	218.96	1221	26.74
5	在建工程	6	6	218.96	1221	26.74
总计		—		1094.8	—	131.77

备注：上述评估价值主要为地上第 2 层至第 6 层房屋建筑物价值，不包含该部分房屋建筑物所分摊土地使用权价值。

特别事项说明：

1、本次评估对象及评估要求由委托人《司法评估（鉴定）委托书》确认，对龙跃虎位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名：马鞍桥）一栋在建工程第 2 层至第 6 层房屋建筑物价值进行评估。当事人应对评估对象及评估要求的真实性、完整性、合法性负责，若评估对象及评估要求发生变化，资产评估报告作废。提请资产评估报告使用人关注此事项。

2、委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场



测量所得，并形成了《现场勘查记录》由相关当事人签字确认。

3、在评估基准日期后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当资产市场价格标准发生较大变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

③对评估基准日后资产数量、市场价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



资产评估报告正文



云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对龙跃虎所有位于 镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组一栋在建工程第2层至 第6层房屋建筑物价值评估 资产评估报告

镇雄县人民法院：

贵州正行房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值进行评估完成了必要的评估程序，按镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》要求出具资产评估报告。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、案件当事人和其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

委托人：镇雄县人民法院

委托单位地址：云南省昭通市镇雄县世贵街

（二）案件当事人

案件当事人主要为原告郎学仙与被告龙跃虎。

（三）其他评估报告使用人概况

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

因镇雄县人民法院审理“郎学仙与龙跃虎民间借贷纠纷一案”，需对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值进行评估，故本次资产评估的目的是为委托人确定龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值提供参考依据。



三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围：

根据镇雄县人民法院提供的《司法评估（鉴定）委托书》，评估对象与评估范围为镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物。

2、评估对象概况：

评估对象约建于2013年，坐西朝东，东临坡体，西临马路，南北均临其他自建房，经评估人员、委托人、相关当事人现场勘查，估价对象目前为在建工程，该工程地上总层数为6层，其中第1层为临路门面，第2-6层为住宅，目前该工程仅主体封顶，框架结构，室内外均为毛坯，水电、门窗等均无，每层楼板均为现浇板，其中第2层室内仅为大平层无隔墙，第3层至第6层室内均有隔墙且第3层至第6层户型相同。本次评估对象主要为地上第2层至第6层房屋建筑物，不包含该部分房屋建筑物所分摊的土地使用权。

该建筑物属于农村自建房，截至2022年1月24日勘查日，委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场测量所得，并形成了《现场勘查记录》由相关当事人签字确认，具体明细如下：

镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物概况										
序号	项目名称	总层数	评估范围	形状	进深(m)	宽度(m)		每层层高(m)	每层建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)
						上底	下底			
1	在建工程	6	第2~6层	梯形	11.9	17.2	19.6	3.49	218.96	1094.8

备注：本次评估对象主要为地上第2层至第6层房屋建筑物，不包含该部分房屋建筑物所分摊土地使用权。

四、价值类型及定义

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。买卖



双方对委估资产及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 01 月 24 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：2022 年 01 月 24 日，评估基准日为现场勘查日，该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》复印件。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《财政部关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（财资〔2017〕43 号）；

2. 中评协关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估程序〉的通知》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估报告〉的通知》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估委托合同〉的通知》（中评



协〔2017〕33号）；

6. 《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估档案〉的通知》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《中评协关于印发〈资产评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协〔2017〕46号）；

8. 《中评协关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕47号）；

9. 《中评协关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕48号）；

10. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（四）评估报告依据资料

1. 《现场勘查记录》复印件；

2. 其他相关资料。

（五）取价依据

1. 评估人员市场询价；

2. 评估机构搜集其它资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法等三种方法。

根据评估的有关规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法（如为单项资产或资产组合，亦需要进行评估方法的适用性分析）。

市场法是将评估对象与可比参照物进行比较，以参照物市场价格为基础，以确定评估价值的各种评估方法总称；

收益法是将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定评估价值的各种评估方法总称；

成本法是将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估价值的各种评估方法总称；

（二）未选用收益法及市场法的理由



1. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称，本次评估对象为镇雄县人民法院委托对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物，由于现场勘查时，该在建工程仅主体封顶，其余工程均未完成，目前不具备自住或出租条件，故无法产生收益，故本次评估不采用收益法进行评估。

2. 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以参照物市场价格为基础，以确定评估价值的各种评估方法总称，本次估价对象为镇雄县人民法院委托对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物，由于现场勘查时，该在建工程仅主体封顶，其余工程均未完成，评估人员较难收集到当地类似在建工程市场交易案例，故不采用市场法进行评估。

3. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为成本法。选择成本法的理由如下：

评估对象为农村自建在建工程（不包含该部分所分摊土地使用权），截止到评估基准日尚未竣工，该在建工程仅主体封顶，其余工程均未完成，评估人员能够搜集到类似建筑物建成时的各项造价成本资料、利息、利润、相关税费等，故能够测算出评估对象续建完成时的重置成本，同时根据评估基准日的评估对象现状分析其完工程度、成新率综合确定在建工程现状下市场价值，故本次评估可采用成本法进行评估。

（三）成本法的应用说明

本次评估是按照委托人评估要求进行，委托人要求本次对龙跃所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值进行评估，评估对象为农村自建房，无相关权属证明，根据评估人员现场勘查，截止到评估基准日，评估对象尚未完工，仅主体封顶，可以根据评估对象续建完成时的重置价值及评估基准日的评估对象现状分析其完工程度、成新率综合确定在建工程现状下市场价值，具体评估思路如下：

评估对象现状下市场价值 = 建筑物续建完成时重置成本 × 完工程度 × 成新率

1、确定评估对象续建完成时重置成本：

评估对象续建完成时重置成本 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

其中建设成本包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设配套费、其他工程费、开发期间税费。



式中：重置成本是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与评估对象具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

2、根据评估对象的现状，分析委估对象的完工程度，确定完工率：

本次评估房屋在建工程价值，现场勘查时，评估对象为全框架，楼板为现浇板，无门窗，无抹灰且无刷瓷粉，地基及圈梁完工，房屋完工率由评估人员根据估价对象现场已完成实际情况采用打分法确定。

3、计算该评估对象现状下市场价值

因评估对象建成年代约为 2013 年，根据评估对象现状、维护保养情况及建筑时间，确定其综合成新率，再结合其重置成本确定其价值：

评估对象现状下市场价值 = 建筑物续建完成时重置成本 × 完工程度 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照委托人提供《司法评估（鉴定）委托书》委托事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

接受委托人的委托，与委托人就本次评估的目的、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

（二）资产核实阶段

1. 听取被评估单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解其具体情况；
2. 评估对象涉及的资产范围由委托人的《司法评估（鉴定）委托书》等资料基础上以及现场勘查记录确定；该建筑物属于农村自建房，截至2022年1月24日勘查日，委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场测量所得，并形成了《现场勘查记录》由相关当事人签字确认。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅委托人提供的资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市



市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对评估对象资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以被评估方持续使用为评估假设前提，正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以该评估涉及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

1、本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对镇雄县人民法院委托对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：



采用成本法评估，对镇雄县人民法院委托对龙跃虎位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值在评估基准日2022年01月24日的市场价值为**131.77万元**（大写：**壹佰叁拾壹万柒仟柒佰元整**）。评估结果详见如下《资产评估结果明细表》：

资产评估结果明细表

序号	项目名称	总层数	所在层数	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	自建房	6	2	218.96	1133	24.81
2	自建房	6	3	218.96	1221	26.74
3	自建房	6	4	218.96	1221	26.74
4	自建房	6	5	218.96	1221	26.74
5	自建房	6	6	218.96	1221	26.74
总计		—		1094.8	—	131.77

备注：上述评估价值主要为地上第2层至第6层房屋建筑物价值，不包含该部分房屋建筑物所分摊土地使用权价值。

（二）评估结论说明

1. 本次评估对象及评估要求由委托人《司法评估（鉴定）委托书》确认，对龙跃虎位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工程第2层至第6层房屋建筑物价值（不包含其应分摊的土地使用权价值）进行评估。当事人应对评估对象及评估要求的真实性、完整性、合法性负责，若评估对象及评估要求发生变化，资产评估报告作废。提请资产评估报告使用人关注此事项。

2. 委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场测量所得，并形成了《现场勘查记录》由相关当事人签字确认。

3. 评估结论使用有效期：为便于经济行为实现，本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2022年01月24日至2023年01月23日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）本次评估对象及评估要求由委托人《司法评估（鉴定）委托书》确认，对龙跃虎所有位于镇雄县泼机镇龙翔社区上街村民组（小地名又称马鞍桥）一栋在建工



程第 2 层至第 6 层房屋建筑物价值进行评估。当事人应对评估对象及评估要求的真实性、完整性、合法性负责，若评估对象及评估要求发生变化，资产评估报告作废。提请资产评估报告使用人关注此事项。

(二) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(四) 在评估基准日期后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当资产市场价格标准发生较大变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

③对评估基准日后资产数量、市场价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(六) 评估程序受到限制的情况

该建筑物属于农村自建房，截至 2022 年 1 月 24 日勘查日，委托人、当事人均未提供相关权属证明、该在建工程概预算资料、施工图纸以及建筑面积测绘资料。故评估对象面积数据是在委托人及相关当事人见证下共同现场测量所得，并形成了《现场勘查记录》，本次评估所确定建筑面积数据最终可能与产权部门或者测绘机构测绘数据存在一定差异。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、



行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）为便于经济行为实现，本评估报告的评估结论有效使用期为评估基准日起一年，即自 2022 年 01 月 24 日至 2023 年 01 月 23 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 03 月 01 日。

贵州正行房地产资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

资产评估专业人员：

二〇二二年三月一日



资产评估报告附件

1. 委托人提供《司法鉴定委托书》复印件；
2. 资产评估机构营业执照；
3. 资产评估机构备案公告；
4. 资产评估师职业资格证书登记卡；
5. 鉴定人承诺函；
6. 评估对象现场照片。